



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 52-2018/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, MARCH 28, 2018 (CHAITRA 7, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 28 मार्च, 2018

संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)/आर0डी0डी0पी0/एम0टी0/2018/788.- हरियाणा नगरपालिका, अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप धारा (2) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, उक्त अधिसूचना द्वारा नियंत्रित क्षेत्रों को लागू किए जाने के लिए प्रस्तावित अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित तथा इसके ईई-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए निम्नलिखित विकास योजना, फिरोजपुर झिरका 2021 ए.डी. प्रारूप उक्त सभी व्यक्तियों की जानकारी के लिए प्रकाशित करते हैं, जिनकी इससे प्रभावित होने की सम्भावना है। (संशोधित)

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, संशोधन प्रारूप पर ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों, यदि कोई हो, सहित जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सैक्टर 4, पंचकूला, नगर पालिका की सीमा के भीतर के क्षेत्र के लिए तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, पता- मुख्य संयोजक योजनाकार, सी0-3, हुड्डा कॉम्प्लैक्स, प्रथम खंड, तृतीय तल, सैक्टर-6, पंचकूला, नगर पालिका की सीमा के बाहर के क्षेत्र के लिए लिखित रूप में किसी व्यक्ति से प्रारूप के संबंध में विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व, प्राप्त किये जाएं, पर विचार करेगी।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या एस0टी0पी0 (जी0) 199/82, 30 सितम्बर, 1982 (हरियाणा राजपाल दिनांक 24 मार्च, 2009 में पहले ही प्रकाशित)
- प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0 (जी0) 1420/2005, दिनांक 1 सितम्बर, 2005 (हरियाणा राजपाल दिनांक 24 मार्च, 2009 में पहले ही प्रकाशित)

अनुबन्ध— क**I. परिचय**

यह कहा जाता है कि ये शहर फिरोजशाह तुगलक द्वारा आस-पड़ोस के उग्र आदिवासियों के दमन के लिए सैन्य पोस्ट के रूप में स्थापित किया गया था। इस शहर के उत्तर में पुराने शहर ढान्ड के अवशेष अभी भी विद्यमान हैं, जहां पर अभी भी बहुत सारी विध्वंस कबरें एवं मस्जिदें पाई जाती हैं। शहर का पुराना हिस्सा एक ऊँची दीवार से घिरा था जोकि अब विध्वंस अवस्था में है। यह स्थल बाराहमासी नदी, जो आस-पास की चट्टानों की विभिन्न दरारों से निकलती है, से निकलने वाले झरने के कारण झिरका कहलाता है। यह झरना शहर के पश्चिम की तरफ लगभग 4 किलोमीटर दूर है तथा पक्की सड़क के साथ जुड़ा हुआ है। यह चित्रमय तंगघाटी का वर्णन बाबर द्वारा उसकी स्मृति में एक सुन्दर स्थल के रूप में किया गया है। यहां पर वर्ष में दो बार अगस्त एवं नवम्बर के महीने में मेले लगाये जाते हैं। इस स्थान को एक दन्तकथा पांडवों के निर्वासन के दौरान डेरा डालने के स्थान से भी जोड़ती है।

II. स्थिति एवं क्षेत्रीय संरचना

यह शहर गुरुग्राम— अलवर राजमार्ग पर गुडगांव से 82 किलोमीटर एवं नूंह से 42 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह शहर नए बनाए गए मेवात जिले का तहसील मुख्यालय है। यद्यपि शहर गुडगांव — अलवर राज मार्ग पर होने के कारण अनुकूल अवस्थिति में है, फिर भी यहां पर रेल यातायात की सुविधा उपलब्ध नहीं है। एक शहर छोटा होने के कारण बड़ा क्षेत्रीय प्रभावित जोन प्रतीत नहीं होता है।

III. जलवायु एवं भू आकृति विज्ञान

ये शहर दक्षिण एवं पश्चिम की तरफ से भौतिक बन्धों के द्वारा बाधित है। अरावली की छोटी पहाड़ियाँ पश्चिम में पृष्ठपट उपलब्ध करवाती है। बरसातों के दौरान, यह बान्ध शहर को बाढ़ के पानी से बचाता है। हालांकि किले के पश्चिमी तरफ का निचला भाग पानी में डूब जाता है। यह शहर तथा इसके आस पास के क्षेत्र उप उष्णकटीबन्धी क्षेत्रीय मानसून से प्रभावित है। यहां पर बरसात बहुत ही कम मात्रा में एवं मानसून के मौसम के दौरान ही होती है। गर्मियों के दौरान गरम मौसम सर्दियों के दौरान ठण्डा मौसम एवं अविश्वसनीय बरसात इस क्षेत्र के विशिष्ट लक्षण हैं। इस क्षेत्र की विशिष्टता अरावली की छोटी पहाड़ियों से जानी जाती है जोकि दुनिया के पुराने पहाड़ों के समूहों में से एक है। यहां पर चट्टानें मूसलाधार बरसात होने के कारण विच्छेदित हैं। यहां पर मिट्टी मुख्यतः चट्टानीय एवं मखरला प्रकार की हैं जोकि बहुत उपजाऊ नहीं हैं। यहां पर भूमिगत पानी का स्तर बहुत नीचे है तथा सिंचाई की व्यवस्था बहुत कम है।

IV. विद्यमान अवसंरचना

विभिन्न आर्थिक तथा सामाजिक ताकतें, जोकि भूतकाल में शहर में परिचालित थी, शहर के विद्यमान भूमि उपयोग को अवधारित करती है। यह प्रतीत होता है कि पुराना शहर पुराने किले के अन्दर ही सान्द्रित था तथा बाद में यह किले के पश्चिम की ओर विस्तृत हुआ। शहर का वाणिज्यिक एवं बाजारिय क्षेत्र मुख्य सड़कों, गलियों एवं गुरुग्राम— अलवर रोड के साथ— साथ स्थित है। शहर का अधिकतर हिस्सा बहुत पुराना होने के कारण यहां का रिहायशी क्षेत्र निराशनीय है। हालांकि शहर में अस्त-व्यस्त विकास एवं मिश्रित भू उपयोग के सभी लक्षण मौजूद हैं। पब्लिक भवन जैसे कि उप मण्डल अधिकारी कार्यालय, तहसील कार्यालय, उप-मण्डल विकास एवं पंचायत अधिकारी कार्यालय दिल्ली — अलवर रोड पर स्थित है।

V. आर्थिक आधार

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार शहर की जनसंख्या 17,755 व्यक्ति है जिसमें कि गांव दुन्दकलां एवं दुन्दखुर्द की जनसंख्या सम्मिलित है। क्योंकि इन गांवों की आबादी फिरोजपुर झिरका के हदबस्त के अन्दर ही आती है। यहां के लोगों का मुख्य व्यवसाय व्यापार एवं नौकरी करना है। शहर के आर्थिक आधार में खेतीबाड़ी, अर्थव्यवस्था भी महत्वपूर्ण भागीदार है। जैसा की शहर में कोई महत्वपूर्ण बड़े पैमाने की औद्योगिक इकाई ना होने के कारण शहर का औद्योगिक आधार बहुत ही कमजोर है।

VI. जनसंख्या

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार फिरोजपुर झिरका शहर की कुल जनसंख्या 24750 थी। शहर की दशकीय जनसंख्या विकास दर का विवरण नीचे दिया गया है:—

क्रम संख्या	जनगणना वर्ष	जनसंख्या(व्यक्तियों में)	दशकीय (प्रतिशत वृद्धि दर)
1	1951	4444	—
2	1961	5775	+29.95
3	1971	7962	+37.87
4	1981	9400	+18.06
5	1991	12413	+32.05
6	2001	17755	+43.03
7	2011	24750	+39.39
8	2021	46000	+85.85

1951- 61 दशक के दौरान शहर ने 29.9 प्रतिशत का दशकीय वृद्धि दर को पंजीकृत किया। अगले दशक 1961-71 के दौरान शहर में 37.81 प्रतिशत का दशकीय वृद्धि दर अनुभव किया। जबकि अगले दशक 1971- 81 की वृद्धि दर में गिरावट आई। पिछले दो दशकों का वृद्धि दर क्रमशः 43.03 प्रतिशत एवं 39.39 प्रतिशत था। परन्तु अब शहर का प्रवृत्त विकास होने के कारण यह शहर 85.85 प्रतिशत की दर से बढ़ी हुई वृद्धि दर अनुभव करने के लिए अपेक्षित है। यह अपेक्षा की जाती है कि 2021 ई.वी. के अन्त तक इस शहर की जनसंख्या 46000 अर्थात् 21250 व्यक्तियों की अतिरिक्त जनसंख्या तक पहुंच जायेगी।

VII. विद्यमान यातायात तन्त्र

यह शहर सड़कों के तन्त्र के द्वारा आस-पास के क्षेत्रों तथा पड़ोसी शहरों से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। गुडगांव-अलवर राजकीय राजमार्ग के बीच में से निकलता है। शहर में अभी तक रेल यातायात की सुविधा की कमी है।

VIII. नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता

1961 - 71 दशक के दौरान शहर में विस्तृत विकास का अनुभव किया जोकि राष्ट्रीय जनसंख्या के ओसतन विकास दर से ज्यादा था जिसके कारण नगरपालिका सीमा के अन्दर के क्षेत्र के साथ-साथ नगरपालिका सीमा के बाहरी क्षेत्र अस्त-व्यस्त तथा अव्यवस्थित विकास के शिकार हुए इसलिए नगरीय क्षेत्र के इर्द गिर्द का वृहदाकार क्षेत्र पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) के अधीन अधिसूचना संख्या- 10 डी0पी0-82 / 1708 दिनांक 29 जनवरी, 1982 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया जोकि दिनांक 9 मार्च, 1982 प्रकाशित हुआ है।

IX. विकास प्रस्तावनाएं

प्रारूप विकास योजना 46,000 हजार व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए बनाया गया है। वर्तमान शहर में कुल 64.00 हैक्टेयर निर्मित क्षेत्र है। जिसमें 17,755 की जनसंख्या बसती है। यह घना आबादी क्षेत्र है। यह प्रारूप विकास योजना वर्ष 2021 ई0वी0 तक 21250 व्यक्तियों की अतिरिक्त जनसंख्या को समायोजित करने के लिए बनाया गया है। विभिन्न भू- उपयोगों का विस्तार निम्न प्रकार से है :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	आवासीय	142	26.50
2	वाणिज्यिक	27	5.04
3	औद्योगिक	66	12.31
4	परिवहन एवं संचार	97	18.10
5	जन- उपयोग	33	6.15
6	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी	58	10.82
7	खुला क्षेत्र तथा हरित पट्टी	113	21.09
	कुल	536	100.00

टिप्पण : उपरोक्त क्षेत्र में वर्तमान कस्बे का 63.69 हैक्टेयर क्षेत्रफल शामिल नहीं किया गया है।

भूमि उपयोग के विवरण

(i) आवासीय

शहर की पुरानी आबादी के अलावा 21250 की अतिरिक्त जनसंख्या के लिये 142 हेक्टेयर भूमि आवासीय सैक्टरों हेतु प्रस्तावित की गई है। आवासीय प्रयोग हेतु सैक्टर 6, 6-ए, 7, 7-ए, 8, 9, 10 तथा 11 प्रस्तावित हैं। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्प्लेनेन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।

(ii) वाणिज्यिक

वाणिज्यिक उपयोग जैसे खुदरा व्यापार, भण्डार गृह, गोदाम तथा थोक व्यापार आदि हेतु सैक्टर 4 में लगभग 27 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है।

(iii) औद्योगिक

औद्योगिक विकास के लिए सैक्टर 1 में 66 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है। औद्योगिक क्षेत्र पूर्व दिशा में उपलब्ध करवाया गया है तथा जहां भी सम्भव हो सके रिहायशी सैक्टरों से पर्याप्त दूरी रखा गया है। इसके अलावा औद्योगिक क्षेत्र हरित पट्टी द्वारा अन्य उपयोगों से उपयुक्त रूप से विभाजित किया गया है।

(iv) परिवहन तथा संचार

औद्योगिक तथा संस्थागत क्षेत्रों से दूरस्थ स्थानों से पहुंच को ध्यान में रखते हुए, परिवहन नगर मध्य में अवस्थित सेक्टर 3 में करवाया गया है जोकि पूर्वी परिधि सड़क के साथ भी लगता है। यातायात तथा दूर संचार उपयोग के लिए लगभग 97 हेक्टेयर क्षेत्र उपलब्ध करवाया गया है। सड़कों की क्रमबद्धता रखने का प्रयास किया गया है। पेरीफैरी सड़क तथा मुख्य विकास योजना सड़कें 75 मीटर चौड़ी रखी जाना प्रस्तावित हैं तथा सैक्टर की विभाजक सड़कें कम से कम 60 मीटर चौड़ी रखी गई हैं। विद्यमान बंध के पश्चिम की ओर परिधि सड़क सिधार्थ बड़ाई जायेगी जो स्वयं भविष्य में बंध के रूप में होगी। भूमि आरक्षण सहित सड़कों का वर्गीकरण निम्नलिखित तालिका अनुसार है :-

क्रम संख्या	प्रकार	सड़कों का नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी0-1	गुड़गाँवा-अलवर सड़क	वर्तमान चौड़ाई जिसको 75 मीटर तक चौड़ी किया जाना दोनों तरफ 45 मीटर हरित पट्टी सहित।
2.	वी0-2	परिधि सड़क	60 मीटर चौड़ी दोनों तरफ 50 मीटर हरित पट्टी सहित।
3.	वी0-3	सैक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी

(v) जन उपयोगिताएं

वर्तमान पानी की सुविधाओं तथा समय के साथ बढ़ती मांगों को ध्यान में रखते हुए जनउपयोगिताएं जैसे जलापूर्ति, ग्रीड उपकेन्द्र, निस्तारण स्थल आदि के लिए लगभग 33 हेक्टेयर भूमि, कस्बे के दक्षिण की ओर सैक्टर 9 में प्रस्तावित की गई है। विद्यमान सुविधाओं के अलावा समय-समय पर उठने वाली मांगों की पूर्ति करने के लिए शहर के पश्चिम में गांव राजोली के पास डिसपॉस्ट कार्य तथा तिजारा सड़क पर बिजली घर की प्रस्तावना अंकित की गई है।

(vi) सरकारी तथा अर्ध-सरकारी उपयोग

इस उपयोग के लिए लगभग 58 हेक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर- 2 तथा 5 में प्रस्तावित किया गया है यह क्षेत्र शहर के बाकी हिस्सों से वी-1, वी-2 तथा वी-3 सड़कों द्वारा अच्छे प्रकार से जुड़ा हुआ है।

(vii) खुले क्षेत्र तथा हरित पट्टी

लगभग 113 हेक्टेयर भूमि खुले स्थान एवं हरित पट्टी के अधीन आती है जिसमें वी-1 तथा वी-2 सड़कों के साथ तथा 50 मीटर तथा 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा सैक्टर-3 तथा 9 में उस उपयोग के लिए संरक्षित क्षेत्र भी सम्मिलित हैं।

(viii) कृषि अंचल

कृषि अंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित रखा गया है। यह अंचल तथापि क्षेत्र में पड़ने वाले आवश्यक भवनों तथा अन्य क्षेत्र जैसे वर्तमान गांव उनके साथ लगती आबादी देह की भूमि जो सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रवर्तित तथा प्रोजेक्ट तथा इस कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक सम्बन्ध सुविधाओं को विलुप्त नहीं करेगा।

(ix) अंचल विनियम

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को जोनिंग विनियम बनाकर वैध बनाया जा रहा है (अनुबन्ध ख) जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, योजना में दिये गये ब्योरों के अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनाएँ तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख**अंचल विनियम**

ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0(जी) 1420/2005, दिनांक 1 सितम्बर, 2005 में दर्शाए अनुसार फिरोजपुर झिरका के नियंत्रित क्षेत्र में उपयोग तथा प्रारूप विकास योजना।

I. सामान्य

- (1) फिरोजपुर झिरका के इर्द-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्रों के लिए/पुनरीक्षित प्रारूप विकास योजना का अंचल विनियम कहा जाएगा।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं पनरीक्षित प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973, (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगे।

II. परिभाषायें

इन विनियमों में;

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 2017;
- (ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या—डी.टी.पी.(जी.)1420/2005, दिनांक 1 सितम्बर, 2005;
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के प्लॉट क्षेत्र द्वाराकुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

प्लॉट क्षेत्र

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श, यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा, के लिए उपयोग किया जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिए उपयोग किया गया है, क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा;

परन्तु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा;

परन्तु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा ;

(ड.) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैट के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;

- (च) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआँ, गैस, भोंप या गन्ध धूल, मलनिस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (छ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियाँ, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियाँ, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता है;
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों।
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हो;
- (ञ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)
- (ट) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआँ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे दी गई अधिसूचनाओं के प्रकाशन की तिथि:

क्रम संख्या	नियन्त्रित क्षेत्र का नाम एवं अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	फिरोजपुर झिरका के ईद गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या—10डी0पी0-82/1703, दिनांक 09 मार्च, 1982 द्वारा अधिसूचित।	दिनांक 09 मार्च, 1982

- (ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ढ) “सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन” से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (ण) “नियमों” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 के अन्तर्गत बनाये गये नियम।
- (त) “सैक्टर सघनता, कॉलोनी सघनता और “नगर नियोजन स्कीम सघनता” से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में, जैसी भी स्थिति हो, प्रति व्यक्तियों की संख्या
- (थ) “सैक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र अथवा “नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र” से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जोकि मानचित्र पर दिखाये अनुसार मुख्य सड़क प्रणाली से परिवद्ध हो

व्याख्या

- (1) इस परिभाषा में “सैक्टर क्षेत्र”, “कालोनी क्षेत्र” या नगर नियोजन स्कीम का क्षेत्र से अभिप्राय होगा, सैक्टर, कालोनी या नगर नियोजन स्कीम का क्षेत्र जो ड्राईंग पर तथा कालोनी/सैक्टर/नगर नियोजन स्कीम की अनुमोदित विन्यास योजना पर दर्शाये गये मुख्य सड़क प्रणाली में प्रतिबन्धित है। इसमें सैक्टर, कालोनी या नगर नियोजन स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
- (2) मुख्य सड़को तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिङ/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा।
- (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़को, खुले स्थानों, विद्यालयों, जन तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 50 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 5 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा। तथा कि प्रत्येक भवन प्लॉट प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या जो कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में सम्मिलित है सहित औसत पर होगा। यद्यपि दुकान एवं प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी।
- (द) “स्थल आच्छादन” से अभिप्राय है, भवन के पैरामीटर भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र में व्यक्त के बीच प्रतिशतता अनुपात;
- (ध) “अधिनियम”, “कालोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सैक्टर”, “सैक्टर योजना” और “स्कीम” शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 (1973 का हरियाणा अधिनियम 24) में दिया गया है।
- (न) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है —
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणः

- (1) फार्म गृह का निर्माण “ग्रामीण/कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड के अन्तर्गत दिये गये निर्बंधनों से शासित होगा;
- (2) फार्म शैड, “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों” संबंधी खंड में उल्लिखित प्रतिबंधों द्वारा शासित होंगे।
- (प) “पुश्तवान या टांड” से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आवृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- (फ) “अटारी” से अभिप्राय होगा, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है ;
- (ब) “परछती तल” से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर तक सीमित क्षेत्र सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से नीचा नहीं होगा; ;

- (भ) “कृषि उपयोग साधन” से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (म) “ग्रामीण उद्योग स्कीम” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो;
- (य) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करता है;
- (य ख) किन्हीं अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 (1973 का हरियाणा अधिनियम 24) में दिया गया है।
- (य ग) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है हरियाणा सरकार, सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;
- (य घ) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है वह क्षेत्र जो अनन्य साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य ड.) “साईबर सिटी” से अभिप्राय है परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच साफ्टवेयर कम्पनियां / सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी।
- (य च) “हरित पट्टी” से अभिप्राय होगा, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/मुख्य सड़क के साथ लगती भूमि की पट्टी जो मुख्यतः भविष्य में सैक्टर/एटियल सड़क को चौड़ा करने के लिए हो।

III. मुख्य भूमि उपयोग / अंचल

- (1) (i) रिहायशी अंचल
(ii) वाणिज्यिक अंचल
(iii) औद्योगिक अंचल
(iv) परिवहन तथा संचार अंचल
(v) जनउपयोगिता अंचल
(vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
(vii) खुले स्थान अंचल
(viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि उपयोग का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV. सैक्टरों में विभाजन

उपर्युक्त विनियम-III में क्रमांक – (i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्योरे

मुख्य, सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गए हैं।

VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबंध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा कृषिगत विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएं, इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII. केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किए जाने वाले सैक्टर

केवल सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती है, ऐसे मामले में ऐसे सैक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जाएगा :

क्रम संख्या	प्रकार	नाम	विवरण
1.	वी0-1	गुडगाँव-अलवर सड़क	वर्तमान चौड़ाई जिसको 75 मीटर तक चौड़ी किया जाना है दोनों तरफ 50 मीटर हरित पट्टी सहित।
2.	वी0-2	परिधि सड़क	60 मीटर चौड़ी दोनों तरफ 45 मीटर हरित पट्टी सहित।
3.	वी0-3	सैक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्थ सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।”;

IX. वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-

(1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में स्थित वर्तमान परियोजना के सम्बन्ध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जायेगी, किन्तु यह अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी;

(क) उस स्थल को निदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्ताव के निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें; तथा

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में वर्तमान परियोजना में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

(2) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न भूमि उपयोग अनुमति के वैध परिवर्तन वाली परियोजना तथा अंचलों में स्थित परियोजनाओं के सम्बन्ध में ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जायेगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :

(क) उस स्थल को निदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित आनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है तथा जब उसे निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाए, तथा

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक को संतुष्टि के अनुसार बहिःस्ताव के निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

X. अननुरूप उपयोग बन्द करना

(1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकंप, लड़ाई, दंगा या अन्य किसी प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पाद मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अन्तर्गत नियत अवधि समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX(1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग करनी अनुज्ञात की जायेगी।

XI. सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :

विनियम-IX में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कॉलोनी योजना में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल

प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- (i) प्लॉट अनुमोदित कॉलोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार

- (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे —

(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है तो उसका वर्ग आवास साईट का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार

विशिष्ट प्लॉट/ क्षेत्र पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा नियंत्रित होगी।

XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति

ये बिल्डिंग कोड/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

XVI. वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण:-

जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनावे वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्त कि :-

- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;
- सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- इस विनियम में शब्द 'क्रय' का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना होगा तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

- भविष्य में इसके विकास के लिए उपयोग की जाने वाली सड़क के साथ-साथ कम से कम 20 मीटर चौड़ी हरित पट्टी छोड़ने के बाद कम से कम 12 मीटर चौड़ी औद्योगिक रूप से पिछड़े खण्डों में पड़ने वाले उच्च/उच्चतर संभावित अंचलों के नियंत्रित क्षेत्रों के कृषि अंचल में दो एकड़ तक गैर/कम प्रदूषण ग्रामीण औद्योगिक स्कीम/लघु औद्योगिक ईकाइयों के उपयोग के लिए;
- भविष्य में इसके विकास के लिए उपयोग की जाने वाली सड़क के साथ-साथ कम से कम 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी छोड़ने के बाद कम से कम 24 मीटर चौड़ी सड़क (अनुसूचित सड़क सहित) पर औद्योगिक नीति में वर्णित औद्योगिक रूप से पिछड़े खण्डों में पड़ने वाले उच्च/उच्चतर सम्भावित अंचलों के नियंत्रित क्षेत्रों के कृषि अंचलों में गैर/कम प्रदूषण मध्यम तथा बड़ी ईकाइयों के उपयोग के लिए; तथा
- रक्षा संस्थापनाएं, यदि कोई हो, के आस-पास के स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन अधिसूचित प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होने चाहिए।

XVIII. सघनता

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी में रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था:

कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति यदि निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये, भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या इससे अधिक हो:-

		फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
i	निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 0.8094 हेक्टेयर (2 एकड़)	250 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
		1.214 हेक्टेयर तक (3 एकड़)	375 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
		1.6188 हेक्टेयर (4 एकड़) तक और अधिक	जैसा कि 500 वर्ग मीटर के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
ii	ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

1/iii½ दूरी:

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्या	सड़क	न्यूनतम दूरी
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

1/iv½ पहुँच सड़क :- कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में वर्णित है।

1/v½ तहखाना :- अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, परन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

1/ii½ पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।

1/iii½ सेवायें-जल आपूर्ति तथा जल निकास :-

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी :

(viii½ भू-स्वामी को मुख्य भवन तथा सहायक भवन के गिर्द चारदीवारी करने की अनुमति होगी तथा फार्म हाउस की शेष भूमि के चारों तरफ सुरक्षा हेतु तारों द्वारा घेराबन्दी करने की अनुमति होगी।

1/ix½ केन्द्रीय भूमिगत जल बोर्ड द्वारा घोषित खतरनाक क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि पर फार्म हाउस के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति लेने पर विचार किया जायेगा। परन्तु सरकार ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार / राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

परन्तु सरकार ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX. संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए दिनांक 13 जनवरी, 2012 की नीति जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती है, के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXI. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

भारतीय मानक आई. एस. 1893 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना के क्षेत्र के रूप में भूकम्पीय क्षेत्र के अंतर्गत आता है। अतः इसे उच्च आपदा क्षेत्र माना गया है। इसके मध्य नजर समय नव शहरी विकास vii की तीव्रता से आने वाले भूकम्प को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा तथा भवन और यथा आवश्यक पाए गए अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय बाधा के बढ़ाया जाएगा।

XXII. विकास योजना में ढील :

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर जो वह लगाना उचित, समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क
भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भाड़ागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलिफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल हैं
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर ओपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, श्मशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकास झील
800		कृषि भूमि	
	810		मार्केट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि

840	चराई भूमि तथा चारागाहें
850	वन भूमि
860	दलदल भूमि
870	बंजर भूमि
880	जलमग्न भूमि
890	डायरी फार्मिंग

परिशिष्ट ख

निदेशक द्वारा सैक्टर/कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों तथा नगर की जरूरतों के अनुसार तथा सरकार द्वारा निर्धारित नीति/मानदण्डों के अनुसार मुख्य भूमि प्रयोग में दी जाने वाले क्रियाकलापों की विवरणी निम्न प्रकार है:—

I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) अतिथि/आवास
- (iii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iv) जन उपयोगिता भवन
- (v) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (vi) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vii) सिनेमा
- (viii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (ix) परचून की दुकानें और रैस्तरां
- (x) स्थानीय सेवा उद्योग
- (xi) गैस/पेट्रोल पम्प
- (xii) बस स्टॉप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड
- (xiii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiv) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xv) सितारा होटल
- (xvi) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvii) संचार टावर
- (xviii) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भंडारागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक संस्थापनाएँ
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टॉप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) हानिकारक और खतरनाक उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भंडारण और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड
- (ix) जन उपयोगिता सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टोरेन्ट, दो / तीन / पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनकी अधिकतम सीमा 3 प्रतिशत तक है विवरणनिम्न प्रकार है।

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	सैक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) गैस/पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पैट्रोलियम गैस गोदाम
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसा कि अस्पताल औषधालय नर्सिंग होम, क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मी0	500 वर्ग मी0	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मी0	500 वर्ग मी0	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग ACS, T&CP Haryana Chandigarh की पालिसी नं. Misc. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP दिनांक 01.10.2015 द्वारा होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) गाड़ी वर्कशॉप, बिक्री प्रदर्शन केन्द्र का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		तल क्षेत्र अनुपात	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	पहुंच मार्ग न्यूनतम	ऊचाई
		न्यूनतम	न्यूनतम					
1	वर्कशाप	0.5	1	1.25	शून्य	60 प्रतिशत	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशाप / बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	1.25	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	सम	18 मीटर

टिप्पण: — वाणिज्यिक प्रयोग के स्थल पर वाणिज्यिक प्रयोग के शुल्क ही लागू होंगे।

विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार लोकहित में निर्णय लें।

IV. परिवहन तथा संचार अंचल

- रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- टेलीफोन कार्यालय
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां
- गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
- संचार टावर
- सेक्टर के कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत भांडागार
- धर्म कांटा
- रसद पार्क/सूखी बन्दरगाह जिसमें भूमि रसद डिपो तथा भाण्डागार

V. जन उपयोगितायें

- जल सप्लाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल हैं
- इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सब स्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स
- ठोस मल निस्तारण स्थल

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:—

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	0.50
2	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मी०	2000 वर्ग मी०	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50

(vii) संचार टावर

(viii) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

VII. खुले स्थान

(i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान

(ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।

(iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि

(iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति/शैल्टर

(v) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवररेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।

(vi) जल निकास, झील और जल पुर्नभरण क्षेत्र

(ix) कोई अन्य उपयोग, जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

VIII. कृषि जोन

(i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन

(ii) आबादी देह में गांव घर

(iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस

(iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग

(v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजित हो

(vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र

(vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन

(viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा

(ix) बेतार केन्द्र

(x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल

(xi) मौसम कार्यालय

(xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप

(xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे

(xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल है। जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए हैं।

(xv) शमशान और कब्रिस्तान

(xvi) गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज

(xvii) पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र/उपकेन्द्र

(xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम

(xix) ग्रामीण उद्योग योजना/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन अनुमति दी जाएगी बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं के इर्द गिर्द संकर्म अधिनियम, 1903 के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए, यदि कोई हो।

क. मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 कि.मी. के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 कि.मी. से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	गैर प्रदूषणकारी हरे, किसी भी क्षेत्र की श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में सीएलयू अनुमति के अनुदान के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर सीएलयू अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

सार्वजनिक सड़क / सड़क पर गैर प्रदूषित मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग अनुसूचित सड़कें, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा 30 फीट चौड़ाई से कम नहीं है, इस शर्त के मुताबिक साइट ऐसी स्थापना अगर कोई हो तो को सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबंधित बेल्ट के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xx)

निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ रैस्टोरेन्ट, मोटल, होटल, रिसोर्ट तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न रूप होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञाय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम आच्छादित भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं के साथ मोटल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त करनी होंगी।

(xxi)

बैंकवट हाल:

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियंता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फ. क्षे. अ.	0.50
भूतल क्षेत्र	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्राभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र, तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पण: नगरपालिका सीमा के भीतर शादी स्थान/बैंकवट हाल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकाय विभाग द्वारा अनुमोदित पॉलिसी के अनुसार होगी।

(xxii)

माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiii)

संचार टावर

(xxiv)

सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा अनुबंधित परियोजना अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण, कनक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxv)

धर्म कांटा

(xxvi)

गाड़ी वर्कशॉप, बिक्री प्रदर्शन केन्द्र का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		तल क्षेत्र अनुपात	वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	न्यूनतम					
1	वर्कशॉप	0.5	1	1.25	शून्य	60 प्रतिशत	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशॉप/बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	1.25	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	सम	18 मीटर

टिप्पण: वाणिज्यिक प्रयोग के स्थल पर वाणिज्यिक प्रयोग के शुल्क ही लागू होंगे।

विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxvii)

कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

IX विशेष अंचल — आवासीय तथा वाणिज्यिक उपयोग।

X प्राकृतिक संरक्षण अंचल

- (i) कृषि तथा बागवानी
- (ii) मछली पालन
- (iii) वनरोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
- (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना प्रादेशिक आमोद-प्रमोद क्रियाकलापों का क्षेत्र की 5 प्रतिशत से अधिक का कोई भी निर्माण नहीं।

XI पूर्णतया: प्रतिबन्धित उपयोग

बिना लाईसेंस प्राप्त किये पेट्रोलियम तथा अन्य ज्वलनशील प्रदार्थों का भण्डारण

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग की स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योगों की श्रेणी

(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप
पर्सनल कम्प्यूटरर्स
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोड्स
टर्मिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स
नोटबुक कम्प्यूटरर्स
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम. मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)
कंट्रोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर/प्रोसेसर पावर मोडयूल/अपग्रेड

(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत

हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कंट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.डी. रोम ड्राइव
टैप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
ओप्टिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(घ) अन्य

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

- (ड.) **प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजेट
 डेस्कजेट
 एल.ई.डी.प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद :**
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसमिटरर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
 ऑपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाय के अन्तर्गत :**
 स्विच मोड पावर सप्लाय
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाय
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :**
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाइबर केबल
 कोपर केबल
 केबल्स
 कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
 जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड
 माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
 सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत**
 सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
 फ्लोपी डिस्क
 टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
 रिबन्स
 टोनर्स
 इन्कजेट कार्टेजिस
 आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.
 ट्रांजिस्टर्स
 इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
 डायोड्स/थाईरिस्टर्स/एल.ई.डी.
 रेसिस्टर्स
 कैपेसिटर्स
 स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)

प्लगस / सोकेट्स / रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माइक्रोफोन्स / स्पीकर्स
फ्यूजिस

(ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर / टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स / ई.पी.ए.बी.एक्स. / आर.ए.एक्स. / एम.ए.एक्स टैलीफोन एक्सचेंज
मल्टीप्लेक्सर्स / म्यूजिक्स
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग ऑपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल / सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए. टीज.
वीडियो कोनफोरेसिंग इक्वीपमेंट
वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ड) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद / सेवायें जिनको :**

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए एवं
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वार उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित)

टिप्पण :-

सेवायें जो इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- (i) सुदूर उत्पादन / निर्माण इकाइयां
- (ii) कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- (iii) इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिए गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज़
- (iii) कोन्टेन्ट डिवलैपमेंट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस

- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) स्पोर्ट सैन्टरज तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज ।” ।

आनंद मोहन शरन,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरुण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT
AND
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 28th March, 2018

No. CCP (NCR)/DDP/MT/2018/788.— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), for the area falling within the limits of the Municipal Committee, Ferozpur Jhirka and sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act. 41 of 1963), for the area falling outside the limits of the Municipal Committee, Ferozpur Jhirka, the Governor of Haryana publishes the following Draft Development Plan 2021, A.D. for Ferozpur Jhirka (Revised) along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal Committee, limit and to Director, Town and Country Planning Department, Haryana, as addressed to CCP(NCR) C-3 Huda Complex, 1st Block, 3rd Floor, Sector-6 Panchkula, for the area falling outside Municipal Committee limit, from any person with respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

Drawing

1. Existing Land Use Plan Drawing No. STP(G) -199/82, dated: the 30th September, 1982. (Already published in Haryana Government Gazette on the 24th March, 2009).
2. Draft Development Plan of Ferozpur Jhirka drawing No. DTP (G) 1420/05, dated the 1st September, 2005. (Already published in Haryana Government Gazette on the 24th March, 2009).

ANNEXURE-A

Explanatory note on the Draft Development Plan for the Controlled Areas 2021 AD Ferozpur Jhirka
(Revised)

I. Introduction

The town is said to have been founded by Feroz Shah Tughluq as a military post for putting down neighbouring turbulent tribes. The remains of the old town names Dhand still exist in the north of the town site where there are many tombs and shrines in ruins. The old part of the town was surrounded with a high wall

which is now in ruins. This place is called Jhirka because of a spring from a perennial stream which originates from a number of fissures in the rocks nearby. The spring is about 4 kilometers from the town on the western side and is connected with a metalled road. This picturesque gorge has been described by Babar in his memories as a beautiful spot. Fairs are being held here twice a year in the months of August and November. The legend also links the place with the sojourn of Pandavas during their exile.

II. Location and regional setting

Ferozpur Jhirka town is situated on Gurugram-Alwar State Highway at a distance of 82 kilometers from Gurugram and 42 kilometers from Nuh. The town is the tehsil head quarter of newly formulated Mewat district. Though the town is having a favourable location being on Gurugram-Alwar Highway, yet it is not served with rail transport. The town, being a small one does not seem to have a bigger regional influence zone.

III. Climate and physiography

The town is bounded on the south and west side by a physical barrier i.e. presence of a bund. Lower ranges of Aravallies are providing a back drop in the west. During rains, the bund protects the town from the flood water. Some low lying areas on the western side of the fort are also submerged with water. The town and its surrounding region has sub tropical continental monsoon. The rainfall is very scanty and is mainly concentrated during monsoon season. Hot summer, cool winter and unreliable rainfall are the peculiar features of the region. The region is characterized with low ranges of Aravali Hills, the one of the oldest mountain systems of the world. The hillocks are dissected by rainfall torrents. The soil is mainly of rocky and laterite type which is not very fertile. The underground water level is very deep and the irrigation facilities are poor.

IV. Availability of infrastructure

The various economic and social forces which were operating in the town in the past, have determined the existing land use pattern of the town. It seems that the old town was concentrated within the old fortress, and afterwards it expanded to the west of the fort. The commercial and shopping areas are located all along the major streets, roads of the town and Gurugram-Alwar Road. Most of the town is quite old and residential areas are therefore, in disappointed conditions. However the town has all the characteristics of the haphazard growth and mixed land uses. Public buildings like offices of SDO (Civil), Tehsil, BDPO are located along Delhi-Alwar Road.

V. Economic base

As per census 2001, the population of the town was 17755 persons including population of villages Dund Kalan and Dund Khurd as the settlements of these villages within the hadbast of Ferozpur Jhirka. The people are mainly engaged in trade and service. The agricultural economy also has a significant share. The industrial base of the town is very poor as this town has no important large scale industry.

VI. Population / demography

Ferozpur Jhirka town had a total population of 24750 persons as per 2011 census. The decade wise population growth rate of the town is described as below-

Serial Number.	Census Year	Number of Persons	Decadal growth rate (percentage)
1	1951	4444	---
2	1961	5775	+29.95
3	1971	7962	+37.87
4	1981	9400	+18.06
5	1991	12413	+32.05
6	2001	17755	+43.03
7	2011	24750	+39.39
8	2021	46000	+85.85

During the decade 1951-61, the town registered decennial growth rate of 29.9%. During the next decade of 1961-71 the town experienced a growth rate i.e. 37.81% which however showed decline in the next decade i.e. 1971-81. The growth rate during last two decades was 43.03% and 39.39% respectively. Now as a result of induced development the town is expected to experience a higher growth rate of 85.85%. It is expected that the town would achieve a population of 46000 persons by the end of 2021 AD i.e. an additional population of 21250.

VII. Existing Transportation Network

The town is well connected with the surrounding areas and neighbouring towns through road network. Gurugram-Alwar State Highway passes through the town. The town is lacking the rail facility so far.

VIII. Need for Declaration of controlled area

During the decade 1961-71 the town experienced tremendous growth which was more than the average national growth rate of population. As a result of which the area within the municipal town as well as outside municipal town has been vulnerable to haphazard and unplanned development. Therefore, a sizeable area around municipal town of Ferozpur Jhirka had been declared as controlled areas under the Punjab Scheduled Road and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) vide notification no. 10DP-82/1708, dated the 29th January, 1982 published on 9th March, 1982.

IX. Proposals

The Draft Development Plan has been prepared for the population of 46000 persons. The existing town covers a total built up area of about 64.00 hectares which accommodates a population of 17755 persons. This area is thickly populated. The development plan proposals have been made to accommodate an additional population of approximately 21250 persons by 2021 A.D. The extent of various uses is given below:-

Serial Number.	Land Use	Area in hectares	Percentage of area to the total area
1	Residential	142	26.50
2	Commercial	127	5.04
3	Industrial	66	12.31
4	Transport & Communication	97	18.10
5	Public Utility	33	6.15
6	Public and Semi Public	58	10.82
7	Open spaces and green belts	113	21.08
	Total	536	100.00

Note : 63.69 hectares area of the existing town has not been included into the above area.

Description of land uses**(i) Residential**

To accommodate the projected population of 21250 persons an area of about 142.00 hectares has been proposed for the development of residential sectors in addition to the existing residential area in the town. Sector-6, 6A, 7, 7-A, 8, 9 10 and 11 have been proposed for residential use. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

(ii) Commercial

An area of about 27 hectares in sector-4 has been proposed for commercial uses viz. Retail trade, warehousing, storage and wholesale trade etc.

(iii) Industrial

About 66 hectares of land has been proposed in sector-I for the development of the industries. Industrial area has been provided in the eastern side and is kept sufficiently away from the residential sectors wherever possible. Further, the industrial zone has been adequately segregated from the other uses by green belt.

(iv) Transport and Communication

Keeping in view the accessibility from the farthest point of the industrial and institutional zone, the transport nagar has been provided in the centrally located sector-3 which also abuts on the eastern periphery road. An area of about 97 hectares has been provided for transport and communication use. Attempt has been made to maintain the hierarchy of roads. The periphery roads and major development plan roads have been proposed to be of 75 meters width and the sector dividing roads with a minimum width of 60 meter. The alignment of

periphery road to the west of existing bundh has been proposed to raised which itself would act as a bundh in future. The classification of road with their land reservation has been indicated in the following table:-

Serial Number.	Type	Name	Detail
1	V-1	Gurugram-Alwar Road	Existing Road to be widened to 75 meters with 45 meters wide green belt on both sides.
2	V-2	Periphery Road	60 meters wide with 50 meters wide green belt on both sides.
3	V-3	Sector Road	45 meters wide

(v) Public Utilities

An area of about 33 hectares has been earmarked for public utilities like water supply, electric grid sub station, disposal work etc. in sector-9 and in southern side of existing town. The proposal of disposal works in eastern side of the town near village Rajauli and site for grid sub station on Tijara road has also been earmarked to cope with the demand from time to time in addition to the existing services.

(vi) Public and Semi Public Uses

An area of about 58 hectare has been proposed for this use in sector-2 and 5. This area is well connected with rest of the town by V-1, V-2 and V-3 roads.

(vii) Open Spaces

An area of about 113 will come under green belts and dopen spaces, which will include 50/45 meters wide green belt along V-1 and V-2 roads and the area reserved in sector-3 and 9.

(viii) Agricultural Zone

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

(ix) Zoning Regulations

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

Annexure – B

Zoning Regulations:

Governing use and development of land in the controlled areas of Ferozpur Jhirka as show in Draft Development Plan Drawing No. DTP(G) 1420/05, dated the 1st September, 2005.

I. General:

- (1) These Zoning Regulations forming part of the development Plan for the Controlled Areas, around Ferozpur Jhirka shall be called Zoning Regulations of Revised Draft Development Plan for Controlled Area Ferozpur Jhirka.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Revised Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Committee Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

II. Definitions:

In these regulations unless the content otherwise requires:-

- (a) “approved” means approved by the competent authority;
- (b) “Building Code” means, the Haryana Building Code 2017;

- (c) "Drawing" means Drawing No DTP(G) 1420/05 dated the 1st September, 2005;
- (d) "Floor area ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than three square metres, it shall not be counted in FAR;

- (e) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (f) "Light Industry" means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) "Local Service Industry" means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (h) "Medium Industry" means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (i) "Extensive Industry" means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) "Heavy Industry" means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government).
- (k) "Obnoxious or hazardous Industry" means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (l) "Material Date" means the date of publication of notification of various controlled area declared as under:

Serial Number.	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1	Controlled area declared around Ferozpur Jhirka vide Haryana Government Gazettee notification No. 10 DP-82/1708, dated the 29th January, 1982, published in Haryana Government Gazette on 9th March, 1982.	9th March, 1982

- (m) "Non-conforming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;

- (n) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (o) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Committee Act, 1973.
- (p) 'Sector Density' and 'Colony Density' and 'T.P. Scheme Density' shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area and Town planning scheme as the case may be.
- (q) 'Sector Area', 'Colony Area' and 'T.P scheme area' shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

Explanation:-

- (1) In this definition the "Sector Area"/ "Colony Area"/T.P.scheme shall mean the area of the sector or of colony as bounded within the major road system shown on the drawing and on the approved layout plan of the Colony/sector. Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/FAR in case of plotted/group housing colony; and excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be. In the layout plan of colony or sector other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 50% of the gross area of the land under the colony/sector.
- (2) For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the in Zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (3) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (r) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (s) The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", Scheme' and "Sector Plan", shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal committee Act, 1973 and the rules framed thereunder.
- (t) "Farm House" means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:-
 - (i) dwelling unit *i.e.* main use; and
 - (ii) farm shed *i.e.* ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone";
- (2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications;
- (u) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (v) "Loft" shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;

- (w) “Mezzanine Floor” means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to $\frac{1}{2}$ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (x) “Subservient to Agriculture” means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation’s drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc.
- (y) “Rural Industries Schemes” means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (z) “Small Scale Industries” means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (aa) “Agro based industries” means an industrial unit, which uses foodgrains, fruits or agro waste as a raw material; and
- (za) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Committee Act, 1973 and the rules framed there under;
- (zb) “Information Technology Industrial Units” means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-I to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time.
- (zc) “Cyber Park” / “Information Technology Park” means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zd) “Cyber City” means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services where in no manufacturing units may be allowed; and
- (ze) “Green Belt” shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future.

III. Major Land Uses/Zone

- (1)
 - (i) Residential zone
 - (ii) Commercial zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and communication zone
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and semi public zone (institutional zone)
 - (vii) Open spaces zone
 - (viii) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sector

Major land uses mentioned at serial Nos. (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises

“Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.”;

VIII. Land Reservations of Major Roads

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :-

Serial Number.	Type	Name	Detail
1	V-1	Gurugram-Alwar Road	Existing Road to be widened to 75 meters with 50 meters wide green belt on both sides.
2	V-2	Periphery Road	60 meters wide with 45 meters wide green belt on both sides.
3	V-3	Sector Road	45 meters wide

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

IX. Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission

- (1) With regard to the existing industries located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
 - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of Land use permissions, and located in the zones other than conforming use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and,
 - during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X. Discontinuance of non conforming uses

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.

- (3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX(I), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use

XI. The development to conform to sector plan and zoning plan

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of buildings

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

(i)	Residential plot	:	50 Square meters
(ii)	Residential plot in subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	:	35 Square meters
(iii)	Shop-cum-residential plot	:	100 Square meters
(iv)	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	:	20 Square meters
(v)	Local service industry plot	:	100 Square meters
(vi)	Light industry plot	:	250 Square meters
(vii)	Medium industry plot	:	8000 Sqare meters

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.”;

XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings

Site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV. Building lines in front and rear of buildings

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

XVI. Architectural control

“Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.”;

XVII. Relaxation of agricultural zone

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that-

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation- The word 'purchase' in the regulation shall mean acquisition of full proprietary rights and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

- (i) for use of non/less polluting Rural Industrial Scheme/Small Scale Industrial Units upto two acres in the Agriculture Zone of the Controlled Areas of High/Hyper potential zones falling in Industrially minimum 12 meters width after leaving at least 20 meters wide strip of green belt along the road to be used for its development in future.
- (ii) for use of non/less polluting Medium and Large Scale Units in Agriculture Zone of Controlled Areas of High/Hyper potential zones falling in industrially backward blocks mentioned in industrial policy on roads of minimum 24 meters width (including scheduled road) after leaving at least 30 meters wide green belt along the road to be used for its development in future.
- (iii) the site should not fall within restricted belt notified under "the Works of Defence Act, 1903 around Defence installations, if any."

XVIII. Density

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector

XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone.

A farm house in rural zone outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/ proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm (not more than 40 percent shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 sq yds	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 sq yds	-do-
(ii) Height and Storey		11 meters, three storeyed	4 meters single storey".

(iii) SET BACK:-

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

- | | | |
|-----|---|--|
| (a) | Where the road is bye pass to a Scheduled Road. | 100 meters. |
| (b) | Where the road is a Scheduled Road | 30 meters or as shown in the Development Plan. |
| (c) | Any other road. | 10 meters. |

(iv) APPROACH ROAD:-

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

(v) BASEMENT:-

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given under sub-clause (u) (v) and (w) of the clause –II.

(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-

- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

(viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

(ix) The CLU permission for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities**(i) Location**

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial/Residential Zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) SIZE

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

(iii) MISCELLANEOUS**I Parking**

- (a) one Equivalent Car Space for every 40 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City;
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

II Other Activities

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

XXI Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy dated 13th January 2012 as amended from time to time;

XXII Safety against Seismic Hazards:-

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against an intensity "VII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in building and infrastructure as found necessary".

XXII Relaxation of development plan

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A
CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments

300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
400		Transport and communication	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		Open Spaces	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc.
	750		Fuel filling stations and Bus Queue Shelters
800		Agricultural land	
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land Under Staple Crops
	840		Grazing and Land pastures
	850		Forest Land
	860		Marshy Land
	870		Barren Land
	880		Land under water
	890		Dairy Farming

APPENDIX B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.

- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Gas/Petrol filling stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry

- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Sr. No.	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued *vide* ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Gas/Petrol filling stations and service garages
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 5% of the total area of the sector.

V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewerage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

VI. Public and semi public uses zone

- (i) Government offices ,Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature

- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	0.50
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	1.50

- (vii) Communication Towers
- (viii) Any other use, which the Government may in public interest decide

VII. Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

VIII. Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Gas/Petrol filling station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

A. Siting norms			
Zone		Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area	
B. Approach norms			
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.		

- (xix) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	0.4
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	1.5
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	1.5
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	1.5
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	0.5

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

(xx) Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

Note: The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (xxi) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres
- (xxii) Communication Towers
- (xxiii) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.
- (xxiv) Weighing Bridge
- (xx) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

- (xxv) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

IX. Special Zone: Residential and Commercial use as permitted by the Director.

X. Natural Conservation Zone:

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

XI. Uses strictly prohibited:

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry

(A) Computing Devices including

Desktop

Personal Computer

Servers

Work-station

Nodes

Terminals

Network P.C

Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including

Network Interface Card (NIC)

Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA

SIMMs Memory

DIMMs Memory

Central Processing Unit (CPU)

Controller SCSI/Array

Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including

Hard Disk Drives/Hard Drives

RAID Devices and their Controllers

Floppy Disk Drives

C.D. ROM Drives

Tape Drives DLT Drives/DAT

Optical Disk Drives

Other Digital Storage Devices

(D) Other

Key Board

Monitor

Mouse

Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

Dot matrix

Laserjet

Inkjet

Deskjet

LED Printers

Line Printers

Plotters

Pass-book Printers

(F) Networking products including

Hubs

Routers

Switches

Concentrators

Trans-receivers

- (G) Software including**
 - Application Software
 - Operating system
 - Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
 - Switch Mode Power Supplies
 - Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**
(related to IT Industry)
 - Fibre Cable
 - Copper Cable
 - Cables
 - Connectors, Terminal Blocks
 - Jack Panels, Patch Cord
 - Mounting Cord/Wiring Blocks
 - Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**
 - C.D.ROM /Compact Disk
 - Floppy Disk
 - Tapes DAT/DLT
 - Ribbons
 - Toners
 - Inkjet Cartridges
 - Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**
 - Printed Circuit Board/Populated PCB
 - Printed Circuit Board/PCB
 - Transistors
 - Integrated Circuits/ICs
 - Diodes/Thyristor/LED
 - Resistors
 - Capacitors
 - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
 - Plugs/sockets/relays
 - Magnetic heads, Print heads
 - Connectors
 - Microphones/Speakers
 - Fuses
- (L) Telecommunication Equipment including:**
 - Telephones
 - Videophones
 - Fascimile machines/Fax cards
 - Tele-Printers/Telex machine
 - PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
 - Multiplexers/Muxes
 - Modems
 - Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,
Principal Secretary to Government Haryana,
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,
Principal Secretary to Government, Haryana,
Town and Country Planning Department.